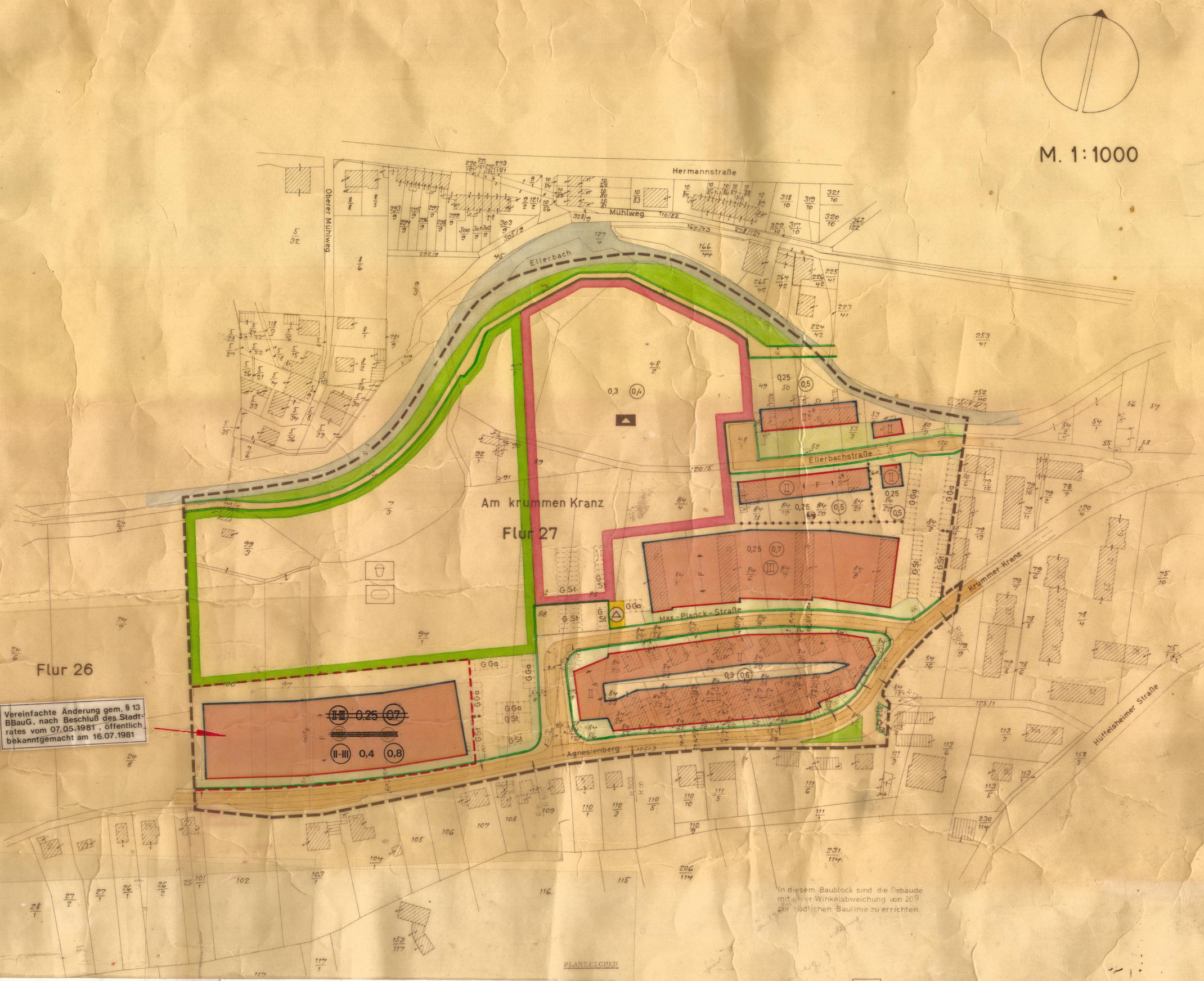

Ausfertigungsvermerk

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung am 03.06.1971 den Bebauungsplan für den Bereich "zwischen Ellerbach und Agnesienberg (Nr. 13/1 Änderung) als Satzung beschlossen.

Die Bezirksregierung Koblenz hat mit Bescheid vom 18.10.1971, Az.: 429-15, den vorbezeichneten Bebauungsplan genehmigt.

Mit Beschluß des Stadtrates vom 07.05.1981 wurde der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren geändert.

Die Festsetzungen ergeben sich aus dem Text und der zeichnerischen Darstellung dieser Urkunde.

Ausgefertigt:

Bad Kreuznach, den 28.10.1993
STADTVERWALTUNG BAD KREUZNACH

Schwindt
Oberbürgermeister

STADT BAD KREUZNACH

Dieser Bebauungsplan ist unter Bezugnahme auf die Bescheide der Bezirksregierung Koblenz vom 18.10.1971 und der Kreisverwaltung Bad Kreuznach vom 08.07.1981 mit öffentlicher Bekanntmachung vom 03.NOV.1993 rechtsverbindlich geworden.

Er wird mit Satzungen und Begründungen zu jedermanns Einsicht bei der Stadtverwaltung, Planungs- und Vermessungsamt, während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten.

Bad Kreuznach, den 03.NOV.1993

STADTVERWALTUNG BAD KREUZNACH

Schwindt
Oberbürgermeister

STADT BAD KREUZNACH

PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Baulinien
- Baugrenzen
- Straßenbegrenzungslinien
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Überbaubare Grundstücksflächen
- z.B. V — Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- z.B. (V) — Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
- offene Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung der östlichen Grundstücksgrenze. Bauwich auf der Westseite = 6 m
- Grün- (Vorgärten und private Grünflächen) flächen (öffentliche Grünflächen)
- Sportplatz
- Spielplatz
- (Flächen für den ruhenden und fließenden Verkehr) flächen (übrige Verkehrsflächen Fußgänger)
- öffentliche Verkehrsflächen sind allseitig von Straßenbegrenzungslinien umschlossen (grüne Linien). Alle anderen Verkehrsflächen sind private Verkehrsflächen.
- St — Stellplätze
- GGa — Gemeinschaftsgaragen
- G,St — Gemeinschaftsstellplätze
- z.B. 0,3 — Grundflächenzahl
- z.B. 0,7 — Geschoßflächenzahl
- Fläche für Gemeinbedarf (Schule)
- Wasserflächen
- Flächen für Versorgungsanlagen (Umformerstation)
- F — Firstrichtung

SATZUNG DER STADT BAD KREUZNACH

über die Bebauung des Teilgebietes 13/1 - Änderung (zwischen Ellerbach und Agnesienberg) -
- Gemarkung Bad Kreuznach, Flur 27 -

Grenzbeschreibung des räumlichen Geltungsbereiches:

Ellerbach - Flurgrenze zwischen Flur 27 und 26 - Südgrenze des Weges Agnesienberg (Flurstück 125/3) - Ostgrenze 125/3 - Südostgrenze und Ostgrenze der Straße "Krummer Kranz" (Flurstück 84/19) - Südostgrenze 80/7 - Ostgrenze 84/2, sowie deren geradlinige Verlängerung über die Ellerbachstraße bis zum Ellerbach.

TEXT

BESONDERE VORSCHRIFTEN

Art der baulichen Nutzung:

1. Siehe Planzeichen.
2. Das gesamte Plangebiet ist reines Wohngebiet (WR) mit Ausnahme des ausgewiesenen Schulgrundstückes und des Spiel- und Sportgeländes. Im reinen Wohngebiet sind nur Wohngebäude zulässig. Ausnahmen gem. § 3 (3) der Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968 sind unzulässig.
3. Nebenanlagen gemäß § 14 der Baunutzungsverordnung sind im reinen Wohngebiet (WR) unzulässig.
4. Garagen sind auf den hierfür ausgewiesenen Flächen anzuordnen. Soweit der Plan über die Stellung von Garagen keine besonderen Angaben enthält, sind sie in den Bauflächen unterzubringen. Garagen in Keller- und Untergeschossen mit Rampenzufahrt sind unzulässig. Bei den für 3-geschossige Bebauung ausgewiesenen Flächen ist die Zusammenfassung der Garagen und Stellplätze auf den mit GGa und GSt ausgewiesenen Flächen verbindlich, auf den einzelnen Grundstücken sind sie unzulässig.
5. Im Bereich der ausgewiesenen Sportplatzfläche kann ein Umkleide- und Betriebsgebäude bis zu einer Größe von 300 m² Grundfläche in 1-geschossiger Bauweise zugelassen werden.

Maß der baulichen Nutzung:

1. Siehe Planzeichen.
2. Die Bebauung ist im WR-Gebiet nur innerhalb der ausgewiesenen Überbaubaren Fläche zulässig. Für die Gemeinbedarfsflächen (Schulgebäude, Spiel- und Sportplatzflächen) gelten die speziellen Angaben dieser Satzung.

Bauweise:

1. Für das gesamte Plangebiet gilt die offene Bauweise. In der für 3-geschossige Bauweise ausgewiesenen, bisher nicht bebauten Fläche, sind die Baukörper in Zeilenbauweise senkrecht zur Straße anzuordnen. Die Garagen und Gebäude der öffentlichen Versorgung ist Grenzbebauung zulässig, wenn ihre Höhe 2,50 m nicht überschreitet.

Zweckbestimmung der Abstandsflächen vor notwendigen Fenstern von Aufenthaltsräumen:

wird als nach § 6 (2) der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 15.11.1961 zulässige andere Festlegung bestimmt: Notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen sind nach auf Gebäudeseiten zulässig, die auf den Begrenzungslinien der Bauflächen (Baugrenzen) oder innerhalb der ausgewiesenen Bauflächen verlaufen.

Freiflächen:

1. Bei Abböschungen von Grundstücken gegen Grundstücksgrenzen (auch Straßengrenzen) darf die Böschung nicht steiler als 1:2 sein. Sie muß 2 Nachbargrenzen ca. 2,-- m vor der Grenze zum Nachbargrundstück anlegen. An Straßengrenzen kann sie bis auf 0,5 m an eine Mauer herangeführt werden, die der Höhe der zulässigen Einfriedigung entspricht.
2. Gärtnerische Gestaltung: Die von Bebauung freibleibenden Flächen sind, mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und Zugänge, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Verwendung der ausgewiesenen Freiflächen für die Anlage von zusätzlichen kraftfahrzeugeinstellflächen kann nur bei vorliegendem Eigenbedarf ausnahmsweise zugelassen werden. Nutzgärten auf ausgewiesenen straßenseitigen Freiflächen sind unzulässig.
3. Einfriedigungen: Die straßenseitigen Einfriedigungen sowie die seitlichen Einfriedigungen bis auf die Höhe der Baulinie sind in den für 1- bis 2-geschossige Bebauung vorgesehenen Teilen des Plangebietes mit sehr fein gestellten Holzlattenzäunen - Höhe nicht über 90 cm - auf 10 cm hohen Betonsockeln unter Verwendung von Holz- oder Stahlpfosten auszuführen (Gesamthöhe höchstens 1,00 m). Anstelle des Zaunes können lebende Hecken zugelassen werden, wenn sie hinter einem auf der Straßengrenze liegenden Betonsockel von 10 cm Höhe gepflanzt werden und bezüglich der Gesamthöhe das zulässige Maß eines Zaunes nicht überschreiten. Bei den für 3-geschossige Bebauung vorgesehenen Gebiet hat die straßenseitige Einfriedigung bis auf eine Höhe der Baulinie mit einem 10 cm hohen Betonsockel ohne weitere Aufbauten zu erfolgen. Im übrigen Teil sind die Abgrenzungen der Langgrundstücke untereinander mit höchstens 1,8 m hohen Drahtzäunen zulässig. Für die Abgrenzung des Schulgrundstückes und des Spiel- und Sportplatzes gegen Nachbargrundstücke kann ein 2,-- m hoher Maschendrahtzaun zugelassen werden, wenn dieser mit einer Hecke abgepflanzt wird.
4. Im Bereich der Sichtdreiecke (entsprechend der RAL) an Straßeneinmündungen sind Anpflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,7 m über Oberkante der in diesen Bereichen liegenden Fahrbahnteile zulässig.

Außengestaltung der baulichen Anlagen:

Die im Geltungsbereich des Planes zu errichtenden Gebäude sollen sicher mit einer Neigung von ca. 30° erhalten. Drempel sind bis zu einer Höhe von 30 cm zugelassen. Die Schulgebäude, Garagen und Bauten der Versorgung sind flach abzudecken. (bis 5°)

Nutzungsbeschränkung von Grundstücken:

Das im Plan ausgewiesene Schulgrundstück wird in seiner Nutzung insofern beschränkt, als hier in Abweichung von den sonstigen ortsgesetzlichen Regelungen nur die Einleitung des Schmutzwasser in das öffentliche Kanalnetz zugelassen wird. Sämtliche Oberflächenwässer sind in geeigneter Form direkt den Ellerbach zuzuführen.

Ausnahmen:

Die Untere Bauaufsichtsbehörde kann in Einvernehmen mit der Gemeinde von den vorstehenden Vorschriften Ausnahmen zulassen hinsichtlich:

a) der Errichtung von Versorgungsanlagen für die Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie der Ableitung von Abwasser, soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind;
b) der Ausnahmen von Baubegrenzungen gegen straßen- und Grundstücksgrenzen, wenn das Einverständnis sämtlicher Betroffenen vorliegt und der öffentliche Straßenraum dadurch nicht beeinträchtigt wird;
c) anderen Formen der Dachneigung bei den 3-geschossigen Bauten (30 - 50°), sofern diese für einen zusammenhängenden Baubereich von wenigstens 4 Einheiten gleichmäßig durchgeführt werden soll, sowie für die Bauten auf den ausgewiesenen Schulgrundstücken.

Nachweis über das Planfeststellungsverfahren

Aufgestellt:
Bad Kreuznach, den 26.3.1970
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
- Bauverwaltung -
Im Auftrag:
Stubben
OSTBAURAT

Planfertigung u. Bearbeitung:
Planungs- und Vermessungsamt
Im Auftrag:
Stubben

Die Kartengrundlage ist nach den Unterlagen des Katasteramtes ausgefertigt durch Feldvergleich und eigene Örtliche Messung ist sie wenigstens vom Vermessungsabteilungsleiter der Bauverwaltung Stadt am 7.10.69 gebracht worden.
Bad Kreuznach, den 26.3.1970
- Vermessungsabteilung -
Verm.-Ass.

Beteiligung und ortsübliche Bekanntmachung:

Die gem. § 2 Ziffer 6 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 erforderliche Beteiligung der Behörden und der Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, ist durch Benachrichtigung vom 9.10.1969 erfolgt.
Bad Kreuznach, den 45.1970
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
- Bauverwaltung -
Bauamtsleiter

Der Entwurf des Bebauungsplan hat gem. § 2,6 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 23.3.1970 in der Zeit vom 31.3.1970 bis 30.4.1970 einen Monat lang öffentlich ausgelegen. Die nach § 2,5 des Bbaug Beteiligten sind von der Auslegung mit Schreiben vom 12.3.1970 benachrichtigt worden.
Bad Kreuznach, den 45.1970
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
- Bauverwaltung -
Bauamtsleiter

Beschluß über den Bebauungsplan:

Aufgrund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) in Verbindung mit § 24 der Selbstverwaltungsgesetzes für Rheinland-Pfalz, Teil A, Gemeindeordnung vom 25.1.1954 (GVBl. I S. 15) hat der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach in seiner Sitzung vom 3.6.1971 diesen Bebauungsplan, bestehend aus der grünlichen Darstellung und obenstehendem Text, in der Fassung beschlossen.
Bad Kreuznach den 14.6.1971
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Oberbürgermeister

STADT BAD KREUZNACH

Genehmigung des Bebauungsplanes:

Genehmigt.
Gehört zur Verfügung vom 12 Oktober 1971
429-15

Koblenz, den 18 Oktober 1971
Bezirksregierung Koblenz
Im Auftrag:

Inkrafttreten des Bebauungsplanes:

Die Genehmigung des Bebauungsplanes unter Bezugnahme auf die Genehmigung der Bezirksregierung Koblenz vom 18.10.1971 Az. 429-15 ist am 29.10.1971 ortsüblich bekanntgemacht worden. Er ist mit der Bekanntmachung als Satzung rechtsverbindlich.
Der Bebauungsplan liegt ab sofort mit der Begründung bei der Stadtverwaltung - Vermessungsabteilung - öffentlich aus.
Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten die bisher gültigen Vorschriften des Bebauungsplanes für das Teilgebiet 13/1 (zwischen Ellerbach und Agnesienberg) bekanntgemacht am 30.9.1961, soweit sie sich auf den Geltungsbereich dieses Planes beziehen, außer Kraft.
Bad Kreuznach, den 4. 11. 1971
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Oberbürgermeister